

233 网校注册会计师网址: <http://www.233.com/cpa/>

注册会计师资料下载: <http://www.233.com/forum/cpa>

注会 QQ 学习群: 830700448

关注微信订阅号: cpa233wx

2019 年注会《税法》162 个精华考点, 背完就过-233 网校

第一章 税法总论

1、税法原则

税法基本原则: 税收法定原则、税收公平原则、税收效率原则、实质课税原则

税法适用原则: 法律优位原则、法律不溯及既往原则、新法优于旧法原则、特别法优于普通法原则、程序优于实体原则、实体从旧, 程序从新原则

2、适用于超率累进税率: 土地增值税

3、海关系统征收: 关税、**船舶吨税**、进口环节增值税和消费税

4、中央政府固定收入: 消费税、关税、进口环节增值税、**车辆购置税**; 地方政府固定收入: 城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、房产税、车船税、契税、烟叶税、环境保护税 (大部分地方税都带有地域性)

5、中央政府和地方政府共享收入

税种	中央政府收入		地方政府收入
增值税	进口部分+国内销售部分 (50%)		国内销售部分 (50%)
企业所得税	铁、银总部; 海洋石油企业	其余 60%	40%
个人所得税	除储蓄利息所得外	其余 60%	40%
资源税	海洋石油企业		其余
城市维护建设税	铁、银、保总公司集中缴纳的部分		其余

第二章 增值税法

1、征税范围: 销售或进口货物: 包括电力、热力、气体;

交通运输服务

出租车公司向使用本公司自有出租车的出租车司机收取的管理费用	陆路运输服务 10%
程租、期租、湿租 (有人有船有飞机)	交通运输服务 (10%)
干租、光租 (交通运输工具, 无人员)	有形动产租赁服务 (16%)
无运输工具承运业务	交通运输服务 10%
货运代理服务	经纪代理服务 6%

建筑服务: 包括“物业服务企业为业主提供的装修服务”; 平整土地; **航道疏浚不属于**, 其他属于; **园林绿化属于**。工程勘察勘探服务不属于 (现代服务 6%)。

金融服务: 融资性售后回租 (融资租赁属于租赁); 保本收益征收, 非保本不纳; 资管产品: 简易计税; 转让: 差额征税。

现代服务区别

情形	税务处理
宾馆、旅馆、旅社、度假村和其他经营性住宿场所提供会议场地及配套服务的活动	会议展览服务 (6%)



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握

港口设施经营人收取的港口设施保安费	港口码头服务 (6%)
装卸搬运服务、货运代理服务	6%
将建筑物、构筑物等不动产或飞机、车辆等有形动产的 广告位出租 给其他单位或个人用于发布广告	租赁服务 (10%/16%)
车辆停放服务、道路通行服务 (包括过路费、过桥费、过闸费等)	不动产经营租赁 (10%)
纳税人已售票但客户逾期未消费取得的运输逾期票证收入	按照“交通运输服务”缴纳增值税
纳税人为客户 办理退票 而向客户收取的退票费、手续费等收入	按照“ 其他现代服务 ”缴纳增值税

2、不征增值税项目：执罚部门和单位查处的属于一般商业部门经营的商品，具备拍卖条件的，其拍卖收入作为罚没收入上缴财政，不予征税；纳税人取得的中央财政补贴；融资性售后回租业务中，承租方出售资产的行为；药品生产企业销售**自产创新药**，其提供给患者后续**免费**使用的**相同**创新药不视同销售；根据国家指令无偿提供的铁路运输服务、航空运输服务，属于“营改增”规定的用于**公益活动为目的的服务**；存款利息；被保险人获得的保险赔付；公积金、住宅专项维修资金；纳税人在资产重组过程中，通过合并、分立、出售、置换等方式，将全部或者部分实物资产以及与其相关联的**债权、负债和劳动力**一并转让给其他单位和个人。

3、视同销售货物或视同发生应税行为

(1) 将货物**交付其他**单位或者个人代销；(2) **销售代销**货物；(3) 设有两个以上机构并实行统一核算的纳税人，将货物从一个机构移送至其他机构用于销售，但相关机构设在**同一县(市)**的除外；(4) 将自产或者委托加工的货物用于非应税项目；(5) 将自产、委托加工的货物用于集体福利或者个人消费；(6) 将自产、委托加工或者购进的货物作为投资，提供给其他单位或者个体工商户；(7) 将自产、委托加工或者购进的货物分配给股东或者投资者；(8) 将自产、委托加工或者购进的货物无偿赠送其他单位或者个人；(9) 单位和个体工商户向其他单位或者个人无偿销售应税服务、无偿转让无形资产或者不动产，但以公益活动为目的或者以社会公众为对象的除外。

4、混合销售：一项销售行为既涉及货物又涉及服务 (从主)；兼营：多项行为 (分别核算，否则从高)

5、一般纳税人和小规模纳税人的登记管理：经营规模——年应税销售额 (500 万)，包括纳税申报销售额、稽查查补销售额、纳税评估调整销售额。不得办理：其他个人。

登记生效之日，是指纳税人办理登记的**当月 1 日或者次月 1 日**。

6、增值税税率 (一般纳税人使用 2019.4.1 之前)

(1) 适用 10% 低税率的货物：生活必需品类、文化用品类、农业生产资料类、(初级) 农产品、其他。
(2) 零税率——境内单位和个人跨境销售国务院规定范围内的服务、无形资产，税率为零。主要包括国际运输服务；航天运输服务；向境外单位提供的完全在境外消费的下列服务 (10 项)：研发服务、合同能源管理服务、设计服务、广播影视节目 (作品) 制作和发行服务、软件服务、电路设计及测试服务、信息系统服务、业务流程管理服务、离岸服务外包业务、转让技术。

7、增值税的征收率

(1) 5%：一般纳税人和不动产相关的、劳务派遣 (可以选择差额计税)、人力资源外包服务、一级公路、二级公路、桥、闸通行费 (高速公路：3%) (选择简易计税的)；
(2) 个人 (含个体工商户和自然人) 出租**住房**：减按 1.5%
(3) 自然人销售住房

	购买不足 2 年	购买超过 2 年 (含 2 年)	
		其他地区	北上广深
普通住房	全额征收 5% 增值税	免征增值税	免征增值税
非普通住房			(卖出价-买入价) / 1.05 × 5%



(4) 一般纳税人、小规模纳税人销售自己使用过的固定资产

一般纳税人: 销售使用过的不得抵扣且未抵扣进项税额的固定资产; 销售旧货: 3%征收率减按 2%征收增值税; 小规模: 销售自己使用过的固定资产和旧货: 减按 2%; 个人售物品: 免税。

(5) 自 2018 年 5 月 1 日起, 增值税一般纳税人生产销售和批发、零售**抗癌药品**, 可选择按照简易办法依照 **3%** 征收率计算缴纳增值税。自 2019 年 3 月 1 日起, 增值税一般纳税人生产销售和批发、零售**罕见病药品**, 可选择按照简易办法依照 **3%** 征收率计算缴纳增值税。

8、一般纳税人可以选择简易计税的情况: 教材 P55。

9、特殊销售方式下的销售额 (非常重要)

(1) 折扣折让方式销售: 折扣销售 (同票可扣); 销售折扣 (不得); 销售折让 (可减)

(2) 以旧换新方式销售: 一般商品: 不得减除旧货收购价格。金银首饰除外。

(3) 包装物押金: 一般货物的包装物押金 (包括黄酒、啤酒: 一年内且未超过期, 不做销售处理; 超过 1 年, 应并入销售额征税; 酒类 (**黄酒、啤酒除外**) 包装物押金, 收到就做销售处理。

(4) 按差额确定销售额 (非常重要)

①金融商品转让销售额 (年末时仍出现负差的, 不得转入下一个会计年度; 不得开具专用发票)。

②经纪代理服务的销售额: 扣除向委托方收取并**代**为支付的政府性基金或者行政事业性收费。

③融资租赁和融资性售后回租业务的销售额

1. 融资租赁销售额 = 取得的全部价款和价外费用 (**含本金**) - 支付的借款利息 (包括外汇借款和人民币借款利息) - 发行债券利息 - 车辆购置税

2. 融资性售后回租服务销售额 = 取得的全部价款和价外费用 (**不含本金**) - 扣除对外支付的借款利息 (包括外汇借款和人民币借款利息) - 发行债券利息

④航空运输企业: 不包括**代收**的机场建设费和**代售其他**航空运输企业客票而代收转付的价款。

⑤客运场站服务: 扣除支付给承运方运费后的余额为销售额。

⑥旅游服务: 扣除住宿费、餐饮费、交通费、签证费、门票费和支付给其他接团旅游企业的。

⑦建筑服务采用简易计税办法: 扣除支付的**分包款**后的余额为销售额。

⑧房企的一般纳税人销售其开发的房地产项目 (选择简易计税方法的房地产老项目除外): 扣除受让土地时向政府部门支付的**土地价款**后的余额为销售额。包括征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用等。

⑨纳税人转让不动产

可差额纳税的情形	一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日 前 取得 (不含自建) 的不动产, 选择适用简易计税方法计税
	小规模纳税人转让其取得 (不含自建) 的不动产
差额计税	以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额
确定差额的依据	发票; 以契税计税金额进行差额扣除

(5) 视同销售货物和发生应税行为的销售额: 近期同类; 其他纳税人的近期同类; 组价

10、农产品进项税额抵扣: 12%——16%; 10%

11、不得从销项税额中抵扣的进项税额

①用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的。兼用的固定资产、无形资产、不动产**全额可扣**; **其他权益性无形资产均可扣**; 纳税人的交际应酬消费属于个人消费。

②4 项非正常损失, 是指因管理不善 or 违反法律法规。



③购进的旅客运输服务 (2019.4.1 之前)、贷款服务、餐饮服务、居民日常服务和娱乐服务。

④纳税人接受贷款服务向贷款方支付的与该笔贷款直接相关的投融资顾问费、手续费、咨询费等费用, 其进项税额不得从销项税额中抵扣。

12、销项税额的时间限定

销售方式	纳税义务发生时间
直接收款	不论货物是否发出, 均为收到销售款或者取得索取销售款凭据的当天。
托收承付和委托银行收款	为发出货物并办妥托收手续的当天
赊销和分期收款	按合同; 无书面合同的或者没有约定收款日期的, 为货物发出的当天
预收货款	为货物 发出 的当天; 但生产销售生产工期超过 12 个月的大型机械设备、船舶、飞机等货物, 为 收到 预收款或者书面合同约定的收款日期的当天
委托其他纳税人代销货物	代销清单 、 收到货款 、 发出 代销货物满 180 天 的当天三者中较早一方
其他视同销售行为	货物移送的当天
进口货物	报关进口当天

13、纳税人转让不动产增值税征收管理 (不包括房企) 【小规模的处理, 和简易计税的处理方式一样】

时间	方式	选择简易计税		选择一般计税方法	
		预缴	申报	预缴	申报
2016.4.30 前	不含自建	差额/(1+5%)*5% 【征收率】	同左	差额/(1+5%)*5% 【预征率】	全额/(1+10%)×10%-进项税额-预缴税款
	自建	全额/(1+5%)*5%	同左	全额/(1+5%)*5%	全额/(1+10%)×10%-进项税额-预缴税款
2016.4.30 后	不含自建	/		同 2016 年 4 月 30 日前, 选择一般计税方法的计算一样	
	自建				

14、纳税人跨县 (市、区) 提供**建筑服务**增值税征收管理

纳税人种类	一般计税方法		简易计税	
	预缴	申报	预缴	申报
一般纳税人	差额/(1+10%)×2%	含税全额/(1+10%)×10%-进项税额-预缴税款	差额/(1+3%)×3%	差额/(1+3%)×3%-预缴税款=0

15、纳税人提供**不动产经营租赁**服务增值税征收管理

纳税人	一般计税		简易计税	
	预缴	申报	预缴	申报
一般纳税人	含税销售额÷(1+10%)×3%	含税销售额÷(1+10%)×10%-进项税额-预缴税款	含税销售额÷(1+5%)×5%	含税销售额÷(1+5%)×5%-预缴税款=0
小规模纳税人	个体工商户	简易计税: 应预缴税款=含税销售额÷(1+5%)×5%; 申报纳税同预缴。		



个体工商户	<p>简易计税: 应预缴税款=含税销售额÷(1+5%)×1.5%; 申报纳税同预缴。</p>
其他个人(我们)	<p>申报纳税: (无须预缴) 住房: 应纳税款=含税销售额÷(1+5%)×1.5%; 非住房: 应纳税款=含税销售额÷(1+5%)×5%</p>

16、房地产开发企业(一般纳税人)销售自行开发的房地产项目增值税征收管理

纳税人	一般计税		简易计税	
	预缴	申报	预缴	申报
一般纳税人	$\text{预收款} \div (1+10\%) \times 3\%$	$\text{销售额} \times 10\% - \text{进项税额} - \text{预缴税款}$	$\text{预收款} \div (1+5\%) \times 3\%$	$\text{含税全额} / (1+5\%) \times 5\% - \text{预缴税款}$

★销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)÷(1+10%)

其中:当期允许扣除的土地价款=(当期销售房地产项目建筑面积÷房地产项目可供销售建筑面积)×支付的土地价款

17、进口货物的**收货人(承受人)或办理报关手续**的单位和个人是进口货物增值税的纳税人。电子商务企业、电子商务交易平台企业或物流企业可作为代收代缴义务人。**小规模纳税人**,进口计税时也适用**税率,不适用征收率**。

18、**进口抗癌药品**,自2018年5月1日起,减按3%征收进口环节增值税。对**进口罕见病药品**,自2019年3月1日起,减按3%征收进口环节增值税。

19、跨境电商零售进口商品的单次交易限值为人民币5000元,年26000,关税税率暂设为0%。

进口货物的保险费无法确定的,应按照“货价加运费”两者总额的**3%计算保险费**。

20、(1) 征税率≠退税率,计算不得免抵的税额=出口金额×(征税率-退税率),做进项税额转出,计入主营业务成本(若涉及免税进口料件,出口金额要扣减免税进口料件成本);(2) 计算当期应纳税额=当期销项税额-(当期进项税额-当期不得免征和抵扣税额),结果大于0,交税,计算结束;结果小于0,为未抵扣完的进项税额;(3) 计算“免、抵、退”税名义退税额=出口金额×退税率(若涉及免税进口料件,出口金额要扣减免税进口料件成本);(4) 比较2和3之间较小者作为应退税额;(5) 根据3和4,倒挤出免抵税额。

21、免税项目:农业生产者销售的自产农产品;避孕药品和用具;古旧图书;**直接用于**科学研究、科学试验和教学的进口仪器、设备;外国**政府**、国际**组织**无偿援助的进口物资和设备;由**残疾人的组织**直接进口供残疾人专用的物品;销售自己使用过的物品。自己使用过的物品是指其他个人自己使用过的物品。

22、“营改增”规定的税收优惠政策:书P115

23、增值税即征即退(软件产品、管道运输服务、有形动产融资租赁服务和有形动产融资性售后回租服务、动漫软件)。2018.1.1-2020.12.31,对宣传文化执行下列增值税先征后退政策。

24、其他部分征免税:资源综合利用产品;免征蔬菜流通环节增值税;豆粕属于征收增值税的饲料产品,**除豆粕以外的其他粕类饲料产品**,均免征增值税;制种行业免征增值税政策;生产销售和批发、零售有机肥产品免征增值税等。

25、小规模纳税人发生增值税应税销售行为,合计月未超过10万元,季未超过30万元,免征增值税。

26、增值税期末**留抵税额的退还政策**:装备制造等先进制造业、研发等现代服务业和**电网企业**。

27、增值税起征点幅度如下:按期纳税的:月5000-20000元(含本数);按次:300-500元。

第三章 消费税法

1、零售环节征收消费税的包括金银首饰、钻石及钻石饰品(超豪华小汽车加征:130万);将应税消费品移送用于



加工非应税消费品, 则对移送部分征收消费税; 卷烟批发环节加征, 批发商之间不纳。

2、纳税地点为卷烟批发企业的机构所在地, 总机构与分支机构不在同一地区的, 由总机构申报纳税。3、从量计征: 啤酒、黄酒、成品油; 复合计征: 白酒、卷烟。

4、包装物押金: 一般产品收取时, 增值税/消费税/企业所得税都不纳; 逾期时, 都纳 (成品油的消费税除外。) 黄酒、啤酒收取时: 增值税/消费税/企业所得税都不纳; 逾期时: 增值税、企业所得税纳, 消费税不纳。其他酒类收取时: 增值税/消费税纳, 企业所得税不纳; 逾期时: 增值税/消费税不纳, 企业所得税纳。

5、计税依据的特殊规定 (非常重要)

(1) 非独立核算门市部销售的自产应税消费品: 按照门市部对外销售额或销售数量征收消费税。

(2) 最高销售价格计税: 纳税人用于**换取生产资料和消费资料**、投资入股和抵偿债务等。(换抵投)

(3) 卷烟计税价格的核定: 某牌号、规格卷烟计税价格 = 批发环节销售价格 × (1 - 适用批发毛利率)

生产企业实际销售价格 > 计税价格的, 按实际售价; 低于计税价格的, 按计税价格确定适用税率。

(4) 白酒最低计税价格的核定: **生产企业**消费税计税价格低于**销售单位对外销售价格 70% 以下的**, 税务机关应核定消费税最低计税价格。已核定最低计税价格的白酒, 销售单位对外销售价格持续上涨或下降时间达到 **3 个月以上**、累计上涨或下降幅度在 **20% (含) 以上** 的白酒, 需重新核定最低计税价格。

(5) 金银首饰的销售额: 与其他产品组成套: 全额; 连同包装物: 并入销售额; 带料加工: **按受托方同类**; 无同类组价; 以旧换新: 实际收取不含税。

(6) 用于连续生产应税消费品, 不纳税。用于其他方面于移送使用时纳税。

6、已纳消费税的扣除范围不包含: **酒 (葡萄酒例外)、小汽车、高档手表、游艇、电池、涂料。**

7、纳税人到外县 (市) 销售或委托外县 (市) 代销自产应税消费品的: 于应税消费品销售后, 向纳税人**机构所在地或居住地**主管税务机关申报纳税; 进口的: 进口人或者其代理人向报关地海关申报纳税。

第四章 企业所得税法

1、个体工商户、个人独资企业、合伙企业不纳企业所得税, 按“经营所得”交个税。

2、非居民企业: 依照外国 (地区) 法律成立且**实际管理机构不在中国境内**, 但在中国境内设立机构、场所的, 或者在中国境内未设立机构、场所, 但有来源于中国境内所得的企业。

3、所得来源的确定: 销售货物所得: 交易活动发生地; 提供劳务所得: 劳务发生地; 转让财产所得: 不动产按不动产所在地, 动产按转让方的机构、场所所在地, 权益性投资按**被投资方**所在地; 股息、红利等权益性投资所得: 分配所得的企业所在地; 利息所得、租金所得、特许权使用费所得: 负担、支付方。

4、税率:

种类	税率	适用范围
基本税率	25%	适用于居民企业
		境内设有机构、场所且所得与机构、场所有关联的非居民企业 (有机构有联系)
优惠税率	20%	符合条件的小型微利企业
	15%	国家重点扶持的高新技术企业、西部鼓励类产业企业、经认定的 技术先进型服务企业
扣缴义务人代扣代缴	10%	适用于在中国境内未设立机构、场所, 或者虽设立机构、场所但取得的所得与其所设机构、场所没有实际联系的非居民企业 (无机构 or 有机构但无联系)

5、一般收入的确认: 销售货物、提供劳务、转让财产 (转让股权: 转让协议生效且完成股权变更手续时, 确认收入的实现; 企业在计算股权转让所得时, 不得扣除被投资企业**未分配利润等股东留存收益**中按该项股权所可能分配的金额。)、股息、红利等权益性投资收益 (作出分配决定)、**利息收入 (合同)、租金收入 (合同)**; 若跨年, 可分期



均匀)、**特许权使用费收入(合同)**、接受捐赠收入(**实际收到**)、其他收入(非其他业务收入)

6、特殊收入的确认:

(1) 分期收款: 按合同; (2) 企业受托加工制造大型机械设备、船舶、飞机, 以及从事建筑、安装、装配工程业务或者提供其他劳务等, 持续时间超 12 个月的, 按照纳税年度内**完工进度或者完成的工作量**确认收入的实现; (3) 采取产品分成方式取得收入: 按照分得的日期。

7、**居民企业以非货币性资产对外投资**确认的非货币性资产转让所得, 可在**不超过 5 年**期限内, 分期均匀计入相应年度的应纳税所得额, 按规定计算缴纳企业所得税。非货币性资产投资, 限于以非货币性资产出资设立新的居民企业, 或将非货币性资产注入现存的居民企业。

8、企业转让限售股: 扣除限售股原值和合理税费后的余额为该限售股转让所得。无票不能准确计算的, **按收入的 15%**核定为原值和合理税费。

9、关于企业接收政府划入资产的企业所得税处理

(1) 以股权投资方式投入企业: 按国家资本金处理。计税基础按政府确定的**实际接收价值**确定。

(2) 接收政府**指定用途**的国有资产, **无偿**划入企业: 不征税收入。

(3) 接收政府**无偿划入**的国有资产: 按接收价值并入收入; 没有接收价值的, 按公允价值。

10、企业接收股东划入资产, 凡合同、协议约定作**资本金且会计上已做实际处理的**, 不计入企业的收入总额, 企业应按公允价值确定该项**资产的计税基础**。凡作为**收入处理的**, 应按公允价值计入收入总额, 计算缴纳企业所得税, **同时**按公允价值确定该项资产的计税基础。**(即计收入, 也计资产。)**

11、(1) 销售商品采用托收承付方式的, 在办妥托收手续时确认收入; (2) 销售商品采取预收款方式的, 在发出商品时确认收入; (3) 销售商品需要安装和检验的, 在购买方接受商品以及安装和检验完毕时确认收入。如果安装程序比较简单, 可在发出商品时确认收入; (4) 销售商品采用支付手续费方式委托代销的, 在收到代销清单时确认收入。

12、(1) 售后回购: 销售的商品按售价**确认收入**, 回购的商品**作为购进**商品处理, 如不符合销售收入条件的, 收到的款项应确认为负债, 回购价格大于原售价的, 差额应在回购期间确认为利息费用。(2) **以旧换新**: 按照销售商品收入确认条件**确认收入**, 回收的商品**作为购进**商品处理。(3) 折扣折让: 商业折扣按折扣后; 现金折扣按折扣前; 销售折让可冲减收入。

13、提供劳务收入

(1) 安装费: 按**进度**确认收入。安装工作是商品销售**附带条件**的: 在**确认商品**销售实现确认收入; (2) 宣传媒介:**出现于公众面前**时确认收入。广告的制作费: 完工进度; (3) 软件费: 为特定客户开发软件的收费, 应根据开发的完工进度确认收入; (4) 服务费。**包含**在商品售价内可区分的服务费: 在提供服务的**期间分期**确认收入; (5) 艺术表演、招待宴会和其他特殊活动的收费: 发生时确认收入; (6) 会员费: 只允许取得会籍, 所有其他服务或商品都要另行收费的, 在取得该会员费时确认收入。申请入会或加入会员后, 在会员期内不再付费 or 低价, 该会员费应**在整个受益期内**分期确认收入; (7) 特许权费: 属于提供设备和其他有形资产的特许权费, 在交付资产或转移资产所有权时确认收入; 属于提供初始及后续服务的特许权费, 在提供服务时确认收入; 劳务费: 长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费, 在**相关劳务活动发生时**确认收入。

14、买一赠一: 按各项商品的公允价值的**比例来分摊**确认各项的销售收入。

15、不征税收入: 财政拨款; 依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金; 其他。企业不征税收入用于支出**所形成的费用, 不得在计算应纳税所得额时扣除, 其计算的折旧、摊销不得扣除**。在 5 年内**未发生支出且未缴回**的: 应重新计入取得该资金第六年的收入总额, 此时支出可扣。

16、免税收入: 国债利息收入; 符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益 (12 月; 未上市不受限



制); 在中国境内设立机构、场所的非居民企业从居民企业取得与该机构、场所有实际联系的股息、红利等权益性投资收益 (12 月); 符合条件的非营利组织的收入。

17、扣除项目范围和标准

项目	扣除标准	超标准处理
职工福利费	不超过工薪总额 14% 的部分准予扣除	不得扣除
工会经费	不超过工薪总额 2% 的部分准予扣除	不得扣除
职工教育经费	不超过工薪总额 8% 的部分准予扣除。	超过部分准予结转以后
补充养老、医疗	分别不超过工薪总额的 5%	不得扣除
利息费用	不超过金融企业同期同类贷款利率计算的利息 关联企业利息费用符合条件可以扣除	不得扣除
业务招待费	发生额的 60% 扣除, 销售 (营业) 收入的 5%。孰低	不得扣除
广宣费	销售 (营业) 收入 15% 以内的部分; 化妆品 制造或销售 、医药制造和饮料制造: 30%; 烟草: 不得扣除。	准予结转以后纳税年度
手续费和佣金	一般企业: 不超过收入金额的 5% (5.10.15) 财产保险企业: 不超过保费收入净额的 15%; 人身保险企业: 不超过保费收入净额的 10%。	不得扣除
公益性捐赠支出	不超过年度 利润总额 12% 的部分准予扣除	3 年内结转

18、不得扣除的项目: **向投资者支付的股息、红利等权益性投资收益**款项; 企业所得税税款; 税收滞纳金; 罚金、罚款和被没收财物的损失; 年度利润总额 12% 以外的公益性捐赠支出当年不得扣除 (非公益性的捐赠也不得扣除); 企业发生与生产经营活动无关的各种**非广告性质的赞助支出**; 未经核定的准备金支出; 企业**之间**支付的管理费、企业**内**营业机构之间支付的租金和特许权使用费, 以及**非**银行企业内营业机构之间支付的利息, 不得扣除; 与取得收入无关的其他支出。

19、自 2018.1.1 日起, 当年具备**高新技术企业**或**科技型中小企业**资格的企业, 补亏年限延至 10 年。

20、固定资产最低折旧年限: (1) 房屋、建筑物: 20 年; (2) 飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备: 10 年; (3) 与生产经营活动有关的器具、工具、家具等: 5 年; (4) 飞机、火车、轮船以外的运输工具: 4 年; (5) 电子设备: 3 年。**会计折旧年限 < 税法最低年限: 纳税调增; 大于: 按会计。**

21、大修理支出: 修理支出达到取得固定资产时的计税基础 50% 以上; 修理后固定资产的使用年限延长 2 年以上: 按尚可使用年限摊销; 其他: 不低于 3 年摊销。

22、①可以选择采用特殊性税务处理的情形 (50%, 85%)

(1) 债务重组	债务重组确认的应纳税所得额占该企业当年应纳税所得额 50% 以上, 可以在 5 个纳税年度的期间内, 均匀计入各年度的应纳税所得额
	债转股
(2) 股权收购	收购企业购买的股权不低于被收购企业全部股权的 50%, 且收购企业在该股权收购发生时的股权支付金额不低于其交易支付总额的 85%
(3) 资产收购	受让企业收购的资产不低于转让企业全部资产的 50%, 且受让企业在该资产收购发生时的股权支付金额不低于其交易支付总额的 85%
(4) 合并	企业股东在该企业合并发生时取得的股权支付金额不低于其交易支付总额的 85%, 以及同一控制下且不需要支付对价的企业合并
(5) 分立	被分立企业所有股东按原持股比例取得分立企业的股权, 分立企业和被分立企业均不



	改变原来的实质经营活动, 且被分立企业股东在该企业分立发生时取得的股权支付金额不低于其交易支付总额的 85%
--	--

②特殊性税务处理的方式

类型	具体规定
股权支付部分	暂不确认有关资产的转让所得或损失, 按原计税基础确认新资产或负债的计税基础
非股权支付部分	按公允价值确认资产的转让所得或损失; 按公允价值确认资产或负债的计税基础

③企业合并、分立过程中亏损的处理

类型	税务处理	
企业合并	一般性	被合并企业的亏损不得在合并企业结转弥补
	特殊性	可由 合并企业弥补 的被合并企业亏损的限额 = 被合并企业净资产公允价值 × 截至合并业务发生当年年末国家发行的 最长期限的国债利率
企业分立	一般性	企业分立相关企业的亏损不得相互结转弥补
	特殊性	被分立企业未超过法定弥补期限的亏损额可按分立资产占全部资产的比例进行 分配 , 由分立企业继续弥补

23、免征与减征优惠

一、从事农、林、牧、渔业项目的所得

①免征: 蔬菜、谷物、水果、农作物新品种选育、中药材种植、林木、家禽饲养、林产品采集、初加工、兽医、农技推广、农机作业和维修、农、林、牧、渔服务业、远洋捕捞

②减半征收: **花卉、茶**以及其他**饮料作物和香料作物**的种植; **海水养殖、内陆养殖**。

二、国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得: 第 1 笔生产经营收入起, 3 免 3 减半。

三、从事符合条件的环境保护、节能节水项目所得: 第 1 笔生产经营收入起, 3 免 3 减半。

四、符合条件的技术转让所得: 不超过 500 万元的部分, 免征; 超过 500 万元的部分, **减半**。

五、自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, **减按 25%** 计入应纳税所得额, **按 20%** 的税率缴纳企业所得税; 对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, **减按 50%** 计入应纳税所得额, **按 20%** 的税率缴纳企业所得税。小型微利企业: 年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。

六、未形成无形资产的, 75% 加计扣除; 形成无形资产的, 按照无形资产成本的 175% 摊销。

七、企业**委托境外**进行研发活动所发生的费用, 按照费用**实际发生额的 80%** 计入委托方的委托境外研发费用。委托境外研发费用不超过**境内**符合条件的研发费用**三分之二**的部分, 可按规定扣除。

八、企业安置残疾人员的, 按照支付给残疾职工工资的 100% 加计扣除。

九、创投企业优惠: **股权投资方式直接**投资于初创科技型企业**满 2 年**的, 可以按照其**投资额的 70%** 在股权持有满两年的当年抵扣该创业投资企业的应纳税所得额; 当年不足抵扣的, 可结转抵扣。

十、加速折旧优惠 (更迭快/磨损高): 缩年: **不低于 60%**; 加速折旧: 双倍余额递减法或年数总和法。

十一、在 2018.1.1 至 2020.12.31 期间新购进的单位价值不超过 500 万元的固定资产, 允许一次性扣, 不再分年度计算折旧。

十二、企业**综合利用资源**, 生产国家非限制和禁止并符合国家和行业相关标准的产品取得的收入, 可以在计算应纳税所得额时**减按 90%** 计入收入总额。



十三、企业购置并实际使用《优惠目录》等规定的**环境保护、节能节水、安全生产等专用设备的**, 该专用设备的**投资额的 10%**可以从企业当年的**应纳税额**中抵免; 当年不足抵免的, 可在 5 年内结转抵免。

24、某分支机构分摊= (该分支机构**营业收入** / 各分支机构营业收入之和) ×**0.35**+ (该分支机构**职工薪酬** / 各分支机构职工薪酬之和) ×**0.35**+ (该分支机构**资产总额** / 各分支机构资产总额之和) ×**0.30**

第五章 个人所得税法

1、居民纳税人: 境内有住所 or 无住所+ 累计满 183 天的个人。

2、征税范围: ①工资、薪金所得; 劳务报酬所得; 稿酬所得; 特许权使用费所得: 综合所得; ②经营所得; 利息、股息、红利所得; 财产租赁所得; 财产转让所得; 偶然所得: 按月或者按次。公司职工取得的用于购买企业国有股权的劳动分红, 按“工资、薪金所得”项目计征个人所得税; 出租汽车经营单位对出租车驾驶员采取单车承包或承租方式运营, 出租车驾驶员从事客货营运取得的收入, 按工资、薪金所得征税。

3、关注不征税项目 (19 年教材新增军队干部的补贴、津贴; 差旅费补贴、误餐补助等) 书 P251

4、劳务报酬所得和工资薪金的区别: 独立与否。

5、从事**彩票代销**; 或者从事个体出租车运营的出租车驾驶员取得的收入: 按照“经营所得”计税。这里所说的从事个体出租车运营, 包括: 出租车**属个人所有**, 但挂靠出租汽车经营单位或企事业单位, 驾驶员向挂靠单位**缴纳管理费的**, 或出租汽车经营单位将出租车所有权转移给驾驶员的。

6、**个人独资企业、合伙企业**的个人投资者以企业资金为本人、家庭成员及其相关人员支付与企业生产经营无关的消费性支出及购买汽车、住房等财产性支出, 依照“经营所得”项目计征个人所得税。除个人独资企业、合伙企业**以外的企业**: 按照“利息、股息、红利所得”缴纳个人所得税。(包括不还又未用于企业生产经营的借款。)

7、个人取得国债利息、国家发行的金融债券利息、储蓄存款利息, 均免征个人所得税。鉴于我国证券市场发育不成熟, 股票转让所得暂不征收个人所得税。集体所有制企业在改制时, 对职工个人以股份形式**取得的拥有所有权的**企业量化资产, 暂缓征收个税; 转让时按“财产转让所得”征税。

8、非居民个人取得劳务报酬所得: 属于一次性收入: 以次; 属于同一事项连续取得收入: 以一个月。

9、非居民个人取得稿酬所得: 再版: 算做另一次; 先连载后出版 (或相反): 按两次; 连载: 完成后合并为一次; 预付 or 分次: 合并; 追印: 与之前合并为一次。财产租赁所得: 以 1 个月。

10、利息、股息、红利所得, 以支付利息、股息、红利时取得的收入为一次。偶然所得, 以每次。

11、居民个人取得综合所得, 以每年收入额减 60000 元以及专项扣除、专项附加扣除和依法确定的其他扣除后的余额, 为应纳税所得额。非居民个人的工资、薪金所得, 以每月收入额减 5000; 劳务报酬所得、稿酬所得、特许权使用费所得, 以每次收入额为应纳税所得额。

12、财产租赁所得, 每次收入不超过 4000 元的, 减 800 元; 4000 元以上的, 减除 20% 的费用。

13、免征个人所得税的项目 (32 项, 关注重点) 书 P262。**减征**: 残疾、孤老人员和烈属的所得; 因严重自然灾害造成重大损失的。

14、居民个人取得全年一次性奖金, 在 2021 年 12 月 31 日前, **可选择不并入**当年综合所得, 将居民个人取得的全年一次性奖金, 除以 12 个月, 用商数确定适用税率和速算扣除数。

15、企业依照国家有关法律规定宣告破产, 企业职工从该**破产企业**取得的一次性安置费收入, 免征。个人因与用人单位解除劳动关系而取得的一次性补偿收入, 其收入在当地上年职工平均工资 3 倍数额以内的部分, 免征; 超过 3 倍数额的部分, **不并入**当年综合所得, 纳税。

16、内退至法定退休年龄之间取得的工资、薪金, 应按“工资、薪金所得”项目计征个人所得税。取得的一次性收入, **按所属月份**进行平均, **与工薪合并后**减除当月费用扣除标准, 以余额为基数确定适用税率, 再将当月工资、薪金**加上取得的一次性收入**, 减去费用扣除标准, 按适用税率计征个人所得税。(即选择税率时月均, 实际计算时



按全额)。重新就业取得的工薪, 与原任职单位合并。

17、**提前退休**而取得的一次性补贴收入, 按实际**年度数平均分摊**确定税率, 单独适用综合所得税率表。

18、年金**单位**缴费部分: 暂不缴纳个人所得税。个人部分: 工资计税基数(上年月均)的4%以内暂免。

领取年金符合规定的, **不并入综合所得**, 全额单独计算应纳税款。个人因**出境**定居而一次性领取的年金个人账户资金, 或个人**死亡**后, 其指定的受益人或法定继承人一次性领取的年金个人账户余额, 适用综合所得税率表计算纳税。除**以**以外一次性领取的, 适用月度税率表计算纳税。托管人代扣代缴。

19、股票期权计划: 按工薪纳税的, 在2021年12月31日前, 不并入当年综合所得, 全额单独适用。

20、个人捐赠北京2022年冬奥会/冬残奥会/测试赛的资金和物资支出可全额扣除。

21、城市信用社**改制**为城市合作银行过程中, 个人以现金或股份及其他形式取得的资产评估**增值数额**, 应当按“利息、股息、红利所得”项目计征个人所得税, 税款由城市合作银行负责代扣代缴。

第六章 城市维护建设税法和烟叶税法

1、城建税的税率: 市: 7%; 县城、镇: 5%; 除此之外+中外合作油(气)田所在地在海上: 1%。

2、城建税的计税依据, 是指纳税人**实际缴纳**的增值税、消费税税额之和。税款的滞纳金和罚款, 不作为城建税的计税依据。查补“两税”时, 也要对其未缴的城建税进行补税、征收滞纳金和罚款。“两税”得到**减征或免征优惠**, **城建税也要同时减免**。出口不退, 进口不征。增值税期末留抵退税: 允许其从城建税、教育费附加和地方教育费附加**计税依据中扣除退还**的增值税税额。

3、烟叶税应纳税额 = 实际支付价款 × (1 + 10%) × 税率 (20%)。纳税义务发生时间为**收购烟叶的当日**。纳税地点为烟叶**收购地**的主管税务机关申报纳税。

第七章 关税法和船舶吨税法

1、进口原油、啤酒、胶卷实行从量税。滑准税: 货价从高到低, 税率从低到高。

2、进口货物完税价格 = 货物的货价 + 货物运抵我国境内输入地点起卸**前**的**运输及其相关费用、保险费**。

不计入完税价格的调整项目: **购货佣金**; 厂房、机械、设备等货物**进口后**的基建、安装、装配、维修和技术援助的费用, 但是**保修费用除外**; 进口货物运抵我国境内输入地点起卸之后的运输及其相关费用、保险费; 进口关税、进口环节海关代征税及其他国内税; 为在境内复制进口货物而支付的费用等。

3、运输工具作为进口货物, 利用自身动力进境的, 海关在审查确定完税价格时, 不再另行计入运输及相关费用。

4、如果进口货物的保险费无法确定或未实际发生, 保险费 = (货价 + 运费) × 3‰。邮运进口的货物, 应当以**邮费**作为运输及其相关费用、保险费。

5、法定减免税: (1) 关税税额在人民币50元以下的一票货物。(2) 无商业价值的广告品和货样。(3) 外国**政府**、国际**组织**无偿赠送的物资。(4) 进出境运输工具装载的途中**必需**的燃料、物料和饮食品。(5) 在海关**放行前****损失**的货物。(6) 在海关放行前遭受损坏的货物, 可根据海关认定的受损程度减征关税。(7) 我国缔结或参加的国际条约规定减征、免征关税的货物、物品, 按规定予以减免关税。

6、**特定**减免关税: **科教用品**; **残疾人**专用品; **慈善**捐赠物资。

7、暂时免税: (1) 在展览会、交易会、会议及类似活动中展示或者使用的货物。(2) 文化、体育交流活动中使用的表演、比赛用品。(3) 进行新闻报道或者摄制电影、电视节目使用的仪器、设备及用品。(4) 开展科研、教学、医疗活动使用的仪器、设备及用品。(5) 在上述第1项至第4项所列活动中使用的交通工具及**特种车辆**。(6) 货样。(7) 供安装、调试、检测设备时使用的仪器、工具。(8) 盛装货物的容器。(9) 其他用于非商业目的的货物。

8、关税补征和追征

补征	非因纳税人违规	1年内, 向纳税义务人补征税款
追征	因纳税人违规	3年内追征税款+万分之五的滞纳金



9、拖船和非机动驳船分别按相同**净吨位**船舶税率的**50%**计征税款。拖船按照发动机功率**每1千瓦折合净吨位0.67吨**。无法提供净吨位证明文件的游艇, 按照发动机功率每千瓦折合**净吨位0.05吨**。

10、直接优惠: (1) 应纳税额在人民币50元以下的船舶; (2) 自境外以购买、受赠、继承等方式取得船舶所有权的**初次进口到港的空载船舶**; (3) 吨税执照期满后**24小时内不上下客货**的船舶; (4) 非机动船舶 (不包括非机动驳船); (5) 捕捞、养殖渔船; (6) 避难、防疫隔离、修理、终止运营或者拆解, 并不上下客货的船舶; (7) 军队、武装警察部队专用或者征用的船舶; (8) 警用船舶; (9) 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的船舶; (10) 其它。

11、**延期优惠**: 避难、防疫隔离、修理, 并不上下客货; 军队、武装警察部队征用。

12、少征或漏征、多征税款的处理

情形		处理
少征或漏征税款的	海关发现	应当自应税船舶应当缴纳税款之日起 1年内 , 补征税款
	因应税船舶 违反规定	3年内追征税款+0.5%的滞纳金
多征税款的	海关发现多征税款的	应当24小时内通知, 并加算银行同期 活期存款利息
	应税船舶发现多缴税款的	3年内 以书面形式, 并加算银行同期活期存款利息。

第八章 资源税法 and 环境保护税法

1、独立矿山、联合企业收购未税矿产品的单位: **按照本单位**; 其他收购单位: 按税务机关核定的。

2、资源税税目: 不包括人造石油; 对地面抽采煤层气 (煤矿瓦斯) 暂不征税。

3、从量定额: **粘土、砂石**和部分未列举名称的其他非金属矿产品。

4、洗选煤折算率计算公式

公式一	洗选煤折算率 = (洗选煤平均销售额 - 洗选环节平均成本 - 洗选环节平均利润) ÷ 洗选煤平均销售额 × 100%
公式二	洗选煤折算率 = 原煤平均销售额 ÷ (洗选煤平均销售额 × 综合回收率) × 100% 综合回收率 = 洗选煤数量 ÷ 入洗前原煤数量 × 100%

5、煤炭资源税征收管理

销售应税煤炭的	在销售环节缴纳资源税
纳税人以自采原煤直接或经洗选 加工后连续生产 焦炭、煤气、煤化工、电力及其他煤炭深加工产品的	视同销售, 在原煤或洗选煤移送环节缴纳资源税。
纳税人煤炭开采地与洗选、核算地 不在同一行政区域 (县级以上)	在煤炭开采地缴纳

6、扣缴义务人**代扣代缴**税款的纳税义务发生时间: 支付**首笔货款**或**首次开具**支付货款凭据的当天。

7、一般资源税纳税人纳税地: 开采地 or 生产地; 扣缴义务人扣缴的资源税: **向收购地**

8、不缴纳水资源税的情形 (关键词): 农村集体; 少量; 调度; 应急 (书 P392)

9、予以免征或者减征水资源税的情形 (关键词): 限额内的**农业生产**取用水; 污水再生; 除接入城镇公共以外; 蓄水发电; 管道回注 (书 P394)

10、水资源税的纳税义务发生时间为纳税人**取用水资源的当日**。除农业生产取用水外, 水资源税按季或者按月征收。对超过规定限额的农业生产取用水水资源税可按年征收 (15日内申报纳税)。

11、环境保护税计税依据的确定

税目	计税依据	如何确定计税依据
应税大气污染物、水污染物	污染当量数	污染当量数 = 该污染物的排放量 ÷ 该污染物的污染当量值



应税固体废物	排放量	固体废物的排放量=当期固体废物的产生量 - 当期固体废物的综合利用量 - 当期固体废物的贮存量 - 当期固体废物的处置量
应税噪声	按 超过 国家规定标准的分贝数确定	实际产生的工业噪声与国家规定的工业噪声排放标准限值之间的差值

【注意】每一排放口或者没有排放口的应税**大气污染物**：对前三征收；每一排放口的应税**水污染物**：**第一类前五，其他类前三。**

12、不缴纳相应污染物的环境保护税的情形 (关键词)：集中处理排放；标准贮存；综合利用和无害化处理 (书 P395)

13、暂予免征环境保护税的情形：

(1) 农业生产 (**不包括规模化养殖**) 排放应税污染物的；(2) 机动车、铁路机车、非道路移动机械、船舶和航空器等**流动污染源**排放应税污染物的；(3) 依法设立的城乡污水集中处理、生活垃圾集中处理场所排放相应应税污染物，不超过国家和地方规定的排放标准的；(4) 纳税人综合利用的固体废物，符合国家和地方环境保护标准的；(5) 国务院批准免税的其他情形。

14、纳税义务发生时间为纳税人**排放应税污染物的当日**。环境保护税**按月计算**，按季申报缴纳。(15)

15、纳税人排放应税大气污染物或者水污染物的浓度值**低于**国家和地方规定的**污染物排放标准百分之三十的**，**减按百分之七十五**征收环境保护税。纳税人排放应税大气污染物或者水污染物的浓度值低于国家和地方规定的**污染物排放标准百分之五十的**，**减按百分之五十**征收环境保护税。

第九章 城镇土地使用税法和耕地占用税法

1、在**城市、县城、建制镇、工矿区**范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人。

2、城镇土地使用税计税依据——纳税人实际占用的土地面积 (测定的——证书的——待核发)

3、对在城镇土地使用税征税范围内**单独建造的地下建筑用地**：暂按应征税款的 50%征收。

4、法定免缴土地使用税的优惠：(1) 国家机关、人民团体、军队自用的土地。(2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地。(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地。(4) 市政街道、广场、绿化地带等公共用地。(5) 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地。(6) 经批准开山填海整治的土地和改造的废弃土地，从使用的月份起免缴城镇土地使用税 **5 年至 10 年**。(7) 对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的土地。

(8) 企业办的学校、医院、托儿所、幼儿园，其用地能与企业其他用地明确区分的。(9) 免税单位无偿使用纳税单位的土地。(10) 对行使国家行政管理职能的中国人民银行总行 (含国家外汇管理局) 所属分支机构自用的土地。

(11) 对石油、电力、煤炭等能源用地，民用港口、铁路等交通用地和水利设施用地等划分了征免税界限和给与政策性减免税照顾，比如：盐场的盐滩、盐矿矿井用地，暂免征收城镇土地使用税；对企业的铁路专用线，公路等用地，在厂区以外、与社会公用地段未加隔离的，暂免征收城镇土地使用税等等。(12) 自 2016 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用 (包括自有和承租，下同) 的房产、土地，暂免征收房产税和城镇土地使用税。对同时经营其他产品的农产品批发市场和农贸市场使用的房产、土地，按其他产品与农产品交易场地面积的比例确定征免房产税和城镇土地使用税。(13) 到 2019 年 12 月 31 日止，对**物流企业自有的** (包括自用和出租) 大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 **50%** 计征城镇土地使用税。(14) 自 2018 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对按照**去产能和调结构**政策要求停产停业、关闭的企业，自停产停业**次月起**，免征城镇土地使用税。企业享受免税政策的期限**累计不得超过 2 年**。(15) 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的土地，免征城镇土地使用税。

5、省、自治区、直辖市地方税务局确定减免土地使用税的优惠：(1) 个人所有的住房及院落用地。(2) 房产管理部门在房租调整改革前经租的居民住房用地。(3) 免税单位职工家属的宿舍用地。(4) 集体和个人办的各类学



校、医院、托儿所和幼儿园用地。

6、城镇土地使用税纳税义务发生时间

情形	纳税义务发生时间
购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起
购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续, 房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起
出租、出借房地产	自交付出租、出借房产之次月起
以出让或转让方式有偿取得土地使用权的	应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税; 合同未约定交付土地时间的, 由受让方从合同签订之次月起缴纳城镇土地使用税
新征用的耕地	批准 征用之日起满一年时 开始缴纳
新征用的非耕地	批准征用次月起缴纳
纳税人因土地权利状态发生变化而依法终止土地使用税纳税义务的	其应纳税款的计算应截止到土地权利 发生变化的当月末

7、耕地占用税的税收优惠和征收管理

免征情形	(1) 军事设施占用耕地
	(2) 学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地
	(3) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合 农村最低生活保障 条件的农村居民, 在规定用地 标准以内 新建 自用住宅 , 免征耕地占用税。
减征情形	(1) 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地, 减按每平方米2元的税额 征收耕地占用税。(公共交通线路)
	(2) 农村居民 占用耕地新建住宅, 按当地适用税额 减半 征收耕地占用税。(非低保) 临时占用耕地, 应当依照本条例规定缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地的期限内恢复所占用耕地原状的, 全额退还已经缴纳的耕地占用税。
	建设直接为 农业生产服务 的生产设施占用前款规定的农用地的, 不征收 耕地占用税。

第十章 房产税法、契税法 and 土地增值税法

1、房产税纳税人——在征税范围内的房屋产权所有人, 具体情况有: (1) 产权属于国家的: 由经营管理单位纳税; (2) 属于集体和个人的; (3) 出典的: 由承典方; (4) 产权所有人、承典人不在房屋所在地的; 产权未确定或者租典纠纷未解决的: 由代管人或者使用人; (5) 纳税单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的房产: 使用人缴纳房产税。

2、从价计征税率为 1.2%; 从租计征税率 12%; 对个人出租**住房**, 不区分用途: 按 4% 税率征收。

3、出租的地下建筑, 按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。对于与地上房屋**相连**的地下建筑, 应将地下部分与地上房屋视为一个整体按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

4、投资联营房产与融资租赁房产计税的规定

①投资联营	以房产投资联营, 投资者参与投资利润分红, 共担风险的	从价计征, 按房产余值作为计税依据计征房产税
	以房产投资, 收取固定收入, 不承担联营风险的	从租计征, 由出租方按租金收入计缴房产税



②融资租赁	计税依据	以房产余值计算征收
	纳税人	承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起或自合同签订次月起从价计税

5、房产税税收优惠: (1) 国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。(2) 由国家财政部门拨付事业经费的单位, 本身**业务范围内**使用的房产免征房产税。(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免征房产税。(4) **个人所有非营业用的**房产免征房产税。(5) 对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等**卫生机构自用**房产, 免征房产税; 对按政府**规定价格**出租的公有住房和廉租住房的租金收入, 免征房产税。(6) 自2018年10月1日至2020年12月31日, 对按照去产能和调结构政策要求停产停业、关闭的企业, 自停产停业次月起, 优惠累计不得超过两年。(7) 自2019年1月1日至2021年12月31日, 对国家级、省级科技企业孵化器、大学科技园和国家备案众创空间自用以及无偿或通过出租等方式提供给在孵对象使用的房产免征房产税。(8) 自2019年1月1日至2021年12月31日, 对高校学生公寓免征房产税。

6、房产税征收管理

房产用途	纳税义务发生时间
原有房产用于生产经营	从 生产经营之月起 缴纳房产税
自行新建房屋用于生产经营	从建成之次月起缴纳房产税
委托施工企业建设的房屋	从办理验收手续之次月起缴纳房产税
购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起缴纳房产税
购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续, 房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起缴纳房产税
出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起缴纳房产税
房地产开发企业自用、出租、出借本企业自建商品房	自房屋使用或交付之次月起缴纳房产税

纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的, 其应纳税款的计算应截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末

7、契税、土地增值税征税范围

具体情形	契税	土地增值税
国有土地使用权 出 让		不纳 土地增值税
土地使用权的转让 (不包括农村集体 土地承包经营权的 转移)	承受人纳契税 (不得因减免土地出让金减免契税)	转让方纳土地增值税
房屋买卖	以房产抵债或实物交换房屋, 视同房屋买卖, 由产权承受人按房屋现值缴纳契税。	转让方纳土地增值税
	以 自有 房产作股投入 本人独资 经营的企业, 免纳契税。	非 房地产开发企业在改制重组中以 国有土地、房屋投资入股, 暂不征; 房地产企业照常征收
	买房拆料或翻建新房, 应照章征收契税	转让方纳土地增值税

8、契税、土地增值税征税范围



具体情形	契税	土地增值税
房屋赠与	受赠人纳契税	非公益性赠与纳税
房屋交换	支付差价方纳契税	单位之间进行房地产交换应纳土地增值税, 个人互换住房免

9、对**非债权人**承受破产企业土地、房屋权属, 凡依法妥善安置原企业全部职工: (1) 与原企业 **30%**以上职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的, 对其承受所购企业的土地、房屋权属: 减半征收; (2) 与原企业全部职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的: 免征。

10、契税税收优惠:

(1) 个人购买**家庭唯一**住房: 面积 ≤ 90 平方米, 减按 1%; 大于 90, 减按 1.5%; (2) 个人购买**家庭第二套改善性**住房: 面积 ≤ 90 平方米, 减按 1%; 大于 90, 减按 2%。

11、土地增值税的征税范围: (1) 转让国有土地使用权课税, 转让**非国有土地**和**出让国有土地**不征税。对转让土地使用权课税, 也对转让地上建筑物和其他附着物的产权征税; (2) **出租**、房地产继承、赠与 (赠与行为特指直系亲属或承担直接赡养义务人和公益性赠与): **不征**; (3) 房屋抵押, 抵押期不征; 抵押期满, 不能偿还债务, 房地产抵债, 征税; (4) 单位之间房地产互换征税 (个人之间互换自有居住用房地产免征); (5) 合作建房: 建成后**自用, 暂免**; 建成后转让, 征税; (6) **代建方**、房地产重新评估: 不征; (7) 整体改建: 房企征税。

【注意】土地增值税的征税范围

企业合并	原企业投资主体不存续或房地产开发企业, 征税	非房地产开发企业, 原企业投资主体存续的, 对原企业将国有土地、房屋权属转移、变更到合并后的企业, 暂不征土地增值税。
企业分立	与原企业投资主体不相同或房地产开发企业, 征税	非房地产开发企业, 企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业, 对原企业将国有土地、房屋权属转移、变更到分立后的企业, 暂不征土地增值税。
以房地产投资入股	其他情形, 征税	单位 (非房地产开发企业)、个人在改制重组时以国有土地、房屋进行投资, 对其将国有土地、房屋权属转移、变更到被投资的企业, 暂不征土地增值税。

12、土地增值税税率 (四级超率累进税率)

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除系数 (%)
1	不超过 50% 的部分	30	0
2	超过 50% ~ 100% 的部分	40	5
3	超过 100% ~ 200% 的部分	50	15
4	超过 200% 的部分	60	35

13、土地增值税扣除项目的确定 (新房 5 旧房 3)

销售新房及建筑物	销售旧房及建筑物
取得土地使用权所支付的金额	取得土地使用权所支付的地价款或出让金、按国家统一规定缴纳的 有关费用
房地产开发成本	
房地产开发费用	旧房及建筑物的评估价格
与转让房地产有关的税金	在转让环节缴纳的税金
财政部确定的其他扣除项目 (加)	



计扣除)	
地价款含契税, 不含印花税	房地产开发成本不含利息支出, 含装修费用, 注意与销售收入配比
房地产开发费用, 利息的两种扣除方式	与转让房地产有关的税金, 不含增值税, 关注印花税的处理

【注意】存量房地产的扣除项目的规定

房屋及建筑物 的评估价格	按评估价格 扣除	重置成本价×成新度折扣率
	按发票金额 扣除	按发票金额并从购买年度起至转让年度止 每年加计 5% 计算扣除。超过 1 年, 未满 12 个月但超过 6 个月的, 可以视同为 1 年

对纳税人购房时缴纳的契税, 凡能提供契税完税凭证的, 准予作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除, **但不作为加计 5%的基数**

14、应进行清算的情形: 房地产开发项目全部竣工、完成销售的; 整体**转让**未竣工决算房地产开发项目的; **直接转让**土地使用权的。

15、主管税务机关可要求纳税人进行清算的情形: 已竣工验收的房地产开发项目, 已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85%以上, 或该比例虽未超过 85%, 但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的; 取得销售(预售)许可证**满三年仍未销售完毕的**; 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的——应在办理注销登记**前**进行土地增值税清算; 其他情况。

16、拆迁安置费的扣除规定

安置情形	税务处理
房地产企业用建造的该项目 安置回迁户 的	安置用房 视同销售处理 , 同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。 房地产开发企业支付给回迁户的补差价款, 计入拆迁补偿费; 回迁户支付给房地产开发企业的补差价款, 应抵减本项目拆迁补偿费。
开发企业采取异地安置	异地安置的房屋属于自行开发建造的, 房屋价值按视同销售处理, 计入本项目的拆迁补偿费。
	异地安置的房屋属于购入的, 以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。
货币安置拆迁的	房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

17、税收优惠: (1) 建造**普通标准住宅**出售, 增值额未超过**扣除项目金额 20%**的, 免征土地增值税。(2) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产, 免征土地增值税。(3) 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁, 由纳税人自行转让原房地产的, 免征土地增值税。(4) 对企事业单位、社会团体以及其他组织**转让旧房作为公租房房源**, 且增值额未超过扣除项目金额 20%的, 免征土地增值税。

18、除保障性住房外, 东预征率不得低于 2%, 中部、东北部不得低于 1.5%, 西部不得低于 1%。

19、土地增值税的纳税人应在**合同签订后 7 日内**, 到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报。

第十一章 车辆购置税法、车船税法和印花税法

1、车辆购置税的纳税人是指在我国境内购置应税车辆的单位和个人。车辆购置税实行**一次性征收**。 2、其征税范围包括汽车、摩托车、电车、挂车、农用运输车。

3、税收优惠: (1) 外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华机构及其外交人员自用车辆免税; (2) 中国人民解放军和中国人民武装警察部队列入军队武器装备订货计划的车辆免税; (3) **设有固定装置的非运输车辆**免税;

(4) 有国务院规定予以免税或者减税的其他情形的, 按照规定免税或减税。

①防汛部门和森林消防部门用于指挥、检查、调度、报汛(警)、联络的设有固定装置的指定型号的车辆。②回国



服务的留学人员用现汇购买 **1 辆自用国产小汽车**③长期来华定居专家**进口 1 辆自用小汽车**。

(5) **农用三轮运输车**免征车辆购置税。(6) 自 2016 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止, 对城市公交企业购置的公共汽电车辆免征车辆购置税。(7) 自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 对购置的新能源汽车免征车辆购置税。(8) 2018.7.1 日至 2021.6.30, 对购置**挂车减半征收**车辆购置税。

4、纳税义务发生时间为纳税人购置应税车辆的当日。自纳税义务发生之日起 **60 日内**申报纳税。需要办理车辆登记注册手续的: 向车辆登记注册地的主管税务机关申报纳税。不需要的: 纳税人所在地。

5、车辆退回生产企业或经销商的, 纳税人申请退税时, 主管税务机关自纳税人办理纳税申报之日起, 按已缴纳税款每满 1 年扣减 10%计算退税额; 未满 1 年的, 按已缴纳税额全额退税。

6、车船税税目与税率

税目		计税单位	备注
乘用车		每辆	核定载客人数 9 人 (含) 以下
商用车	客车	每辆	核定载客人数 9 人以上, 包括电车
	货车	整备质量每吨	包括半挂牵引车、三轮汽车和低速载货汽车等
挂车		整备质量每吨	按照货车税额的 50% 计算
其他车辆	专用作业车	整备质量每吨	不包括拖拉机
	轮式专用机械车		
摩托车		每辆	
船舶	机动船舶	净吨位每吨	拖船、非机动驳船分别按照机动船舶税额的 50% 计算
	游艇	艇身长度每米	

7、购置的新车船, 购置当年的应纳税额自纳税义务发生的当月起按月计算。在一个纳税年度内, 已完税的车船被盗抢、报废、灭失的, 纳税人可以凭有关管理机关出具的证明和完税证明, 向纳税所在地的主管税务机关申请退还自被盗抢、报废、灭失**月份起至该纳税年度终了**期间的税款。失而复得的, 也是从当月起计算缴纳车船税。

8、在一个纳税年度内, 纳税人在非车辆登记地由**保险机构代收代缴**机动车车船税, 且能够提供合法有效完税证明的, 纳税人不再向车辆登记地的地方税务机关缴纳车辆车船税。

9、已缴纳车船税的车船在同一纳税年度内办理转让过户的, 不另纳税, 也不退税。

10、车船税税收优惠

(1) 法定减免: 捕捞、养殖渔船。军队、武装警察部队专用的车船。警用车船。依法应予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船; 对**节约能源**的车船, **减半征收**车船税; 对使用新能源的车船, 免征车船税; 减半征收车船税的节约能源乘用车和商用车, 免征车船税的使用新能源汽车均应符合规定的标准; 使用新能源的车辆包括纯电动汽车、燃料电池汽车和混合动力汽车, 纯电动汽车、燃料电池汽车不属于车船税征收范围, 其他混合动力汽车按照同类车辆适用税额减半征税。省一级人民政府根据当地实际情况, 可对公共交通车船, 农村居民拥有并主要在农村地区使用的摩托车、三轮汽车和低速载货汽车定期减征或者免征车船税。国家综合性消防救援车辆由部队号牌改挂应急救援专用号牌的, 一次性免征改挂当年车船税。

(2) 特定减免: 经批准临时入境的外国车船和香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的车船, 不征; 按照规定缴纳船舶吨税的**机动船舶**, 自车船税法实施之日起 5 年内免征; 依法不需要在车船登记管理部门登记的机场、港口、铁路站场**内部**行驶或者作业的车船, 5 年内免征。

11、印花税率——比例税率和定额税率 (记住)

税率	应税凭证	税率
比例税率	借款合同	0.05%。



	购销合同、建筑安装工程承包合同、技术合同	0.3‰
	加工承揽合同、建设工程勘察设计合同、货物运输合同、产权转移书据、记载资金的营业账簿 (减半)	0.5‰
	财产租赁合同、仓储保管合同、财产保险合同	1‰
定额税率	权利、许可证照	每件 5 元

12、购销合同：以购销金额为基数、税率为 0.3‰；加工承揽合同：以加工或承揽收入为基数、0.5‰；建设工程勘察设计合同以收取费用、0.5‰；建筑安装工程承包合同以承包金额、0.3‰；财产租赁合同以租赁金额、1‰；货物运输合同以运费、0.5‰；仓储保管合同以仓储保管费用、1‰；借款合同以借款金额、0.05‰。（包括融资租赁，不包括银行同业拆借合同）；财产保险合同以保险费收入、1‰。

（不包括所保财产金额）；技术合同以所载金额、0.3‰。（不含研发经费；包括**专利申请权转让**和**非专利技术转让**）。

13、加工承揽合同：加工或承揽收入（掌握）

情形		计税规定
由受托方提供原材料	在合同中 分别记载 加工费金额与原材料金额的	加工费：加工承揽合同 0.5‰ 原材料：购销合同 0.3‰
	合同中未分别记载	全部金额：加工承揽合同 0.5‰

14、一般的法律、会计、审计等咨询不属于技术咨询，不贴花。

15、（1）凡是一项信贷业务既签订借款合同，又一次或分次填开借据的：只以借款合同；只填借据：以借据。（2）借贷双方签订的流动周转性借款合同：只以其**规定的最高限额**为计税依据，在签订时贴花一次，在限额内随借随还不签订新合同的，不再贴花。（3）对借款方以财产作抵押，从贷款方取得一定数量抵押贷款的合同，以借款合同；在借款方因无力偿还借款而将抵押财产转移给贷款方时：按产权转移书据再次贴花。（4）在贷款业务中，如果贷方系由若干银行组成的银团，银团各方均承担一定的贷款数额。（5）在基本建设贷款中，如果按年度用款计划分年签订借款合同，在最后一年按总概算签订借款总合同，且总合同的借款金额包括各个分合同的借款金额的，对这类基建借款合同，应按**分合同分别贴花**，最后签订的总合同，只就借款总额扣除分合同借款金额后的余额计税贴花。

16、产权转移书据包括**专利权转让合同（专利申请权转让属于技术合同）**，按所载金额、0.5‰。

17、营业账簿：按“实收资本”和“资本公积”的合计 0.5‰（减半），来年末增加的，不贴。

18、权利、许可证照包括房屋产权证、工商营业执照、商标注册证、专利证、土地使用证，按件 5 元。

19、汇贴：当一份凭证应纳税额超过 500 元时，应向税务机关申请填写缴款书或者完税凭证；汇缴：同一种类应税凭证需要**频繁**贴花的。汇总缴纳的期限，由当地税务机关确定，但最长不得超过 1 个月。

20、印花税一般实行**就地纳税**。对于全国性商品物资订货会上所签订合同应纳的印花税，由纳税人回其所在地后及时办理贴花完税手续。

21、印花税税收优惠：（1）已缴纳印花税的凭证副本或抄本免税。但副本或者抄本作为正本使用的，则应另行贴花。

（2）对无息、**贴息**贷款合同**免税**。（3）对房地产管理部门与**个人**签订的用于**生活居住**的租赁合同免税。（4）对农牧业保险合同免税。（5）对与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免税。（6）对公租房经营管理单位**建造管理公租房**涉及的印花税予以免征。（7）对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及**购买安置住房**的个人涉及的印花税自 2013 年 7 月 4 日起予以免征。（8）自 2018 年 5 月 1 日起，对按万分之五税率贴花的**资金账簿**减半征收印花税，对按件贴花五元的**其他账簿**免征印花税。（9）对全国社会保障基金理事会、全国社会保障基金投资管理人管理的全国社会保障基金转让**非上市公司股权**，免征。

22、违章与处罚

具体行为	处理措施
------	------



在应纳税凭证上未贴或少贴印花税票的或者已粘贴在应税凭证上的印花税票未注销或者未划销的(无追究刑事责任的规定)	由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金, 并处不缴或者少缴的税款 50%以上 5 倍以下的罚款
已贴用的印花税票揭下重用造成未缴或少缴印花税的	
按期汇总缴纳印花税的纳税人, 超过税务机关核定的纳税期限, 未缴或少缴印花税的	
伪造印花税票的	由税务机关责令改正, 处以 2000 元以上 1 万元以下的罚款; 情节严重的, 处以 1 万元以上 5 万元以下的罚款
汇总缴纳印花税的, 未将已贴印花或缴款书盖章注销; 未按规定保存纳税凭证(无追究刑事责任的规定)	由税务机关责令限期改正, 处以 2000 元以下的罚款; 情节严重的, 处以 2000 元以上 1 万元以下的罚款

注册会计师临考密训班

临门一脚逆袭提分 快速突破重难点

- ◆ 涵盖四大班级
- ◆ 2 套密训试题
- ◆ 35h 干货课程



二维码免费听课 ▶

温馨提示: 具体配套服务以线上为准

【你将获得】

- 16-35h 化难为易: 教材考点深度理解, 强化巩固
- 6 科公式/分录, 随时随地识记
- 2 套模拟卷: 预测考点, 传授答题技巧
- 真题密训: 以真题讲解高出题率考点
- 重点提炼: 主观题难题、高频考点专项突破
- 服务: 授课老师 24 小时答疑+视频下载+讲义下载

赠送 1: 章节习题、模拟试题随时练

赠送 2: 机考实战班专项讲解

赠送 3: 模拟机考, 带你适应考试节奏



考证就上233网校APP

报考指导、学习视频、免费题库一手掌握